



**PUTUSAN**

Nomor 425 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**KASIANNA BR SIANIPAR**, bertempat tinggal di Jalan M.T Haryono RT.005, RW.002 Kelurahan Bahtera Makmur, Kecamatan Bagan Sinembah, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau, dalam hal ini memberi kuasa kepada Chardi Tampubolon, S.H., Advokat, berkantor di Jalaan Cemara Nomor 41 Medan, Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juli 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding;

**L a w a n :**

1. **ROSMIWATI LELI**, bertempat tinggal di Taman Pattaya VI Nomor 05 Lipo Karawaci, Kelurahan Binong, Kecamatan Curug, Tangerang, Banten;
2. **ROSNIWATI LELI**, bertempat tinggal di Komplek Baloi Impian Blok A2 Nomor 05 RT.002, RW.005 Kelurahan Batu Selicin Kecamatan Lubuk Baja, Batam, Kepulauan Riau, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada I Made Sahputra, S.H.,M.H., Advokat, berkantor di Komplek Ruko Kampus Widuri Blok A Nomor 7 Lt. II Jalan Palmerah Barat Raya Nomor 353 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Agustus 2015;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

**Dan:**

1. **NURHAYATI SIRAIT**, bertempat tinggal di Jalan Gatot Subroto Nomor 36 Kelurahan Siringo-ringo, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhan Batu;  
Turut Termohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Turut Terbanding I;
2. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN LABUHAN BATU**, berkedudukan di Jalan Pramuka Nomor 3 Rantauprapat;



Turut Termohon Kasasi II dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I dahulu sebagai Tergugat II-Tergugat I/Pembanding dan Turut Terbanding I dan Turut Termohon Kasasi II dahulu sebagai Turut Tergugat/Turut Terbanding II di muka persidangan Pengadilan Negeri Rantau Prapat pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa para Penggugat (Rosmiwati Leli dan Rosniwati Leli) adalah pemilik sebidang tanah seluas 56.230 M2 yang terletak di Kelurahan Lobusona (dahulu Kelurahan Ujung Bandar) Kecamatan Rantau Selatan (dahulu Kecamatan Bilah Hulu) Kabupaten Labuhan Batu, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Tanah Sertifikat Nomor 14 milik Suhardi, Jalan;
  - Sebelah Timur : Tanah milik Roesli;
  - Sebelah Selatan : Tanah Sertifikat Nomor 12 milik Suhardi;
  - Sebelah Barat : Aminum Hasibuan;
2. Bahwa para Penggugat adalah anak dari bapak Sulianto yang meninggal pada tahun 2004, dimana semasa hidup almarhum bapak Sulianto, beliaulah yang mengurus objek sengketa serta memegang Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tahun 1975;
3. Bahwa dengan tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, sejak tahun 1991 telah tanpa hak menguasai objek sengketa serta menanaminya dengan pohon kelapa sawit, dengan dalih Penggugat telah menjual objek sengketa kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jualbeli Nomor 15 tahun 1991 tanggal 11 Maret 1991 yang dibuat dihadapan bapak Drs Chairuddin, Camat Bilah Hulu yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut, Tergugat II telah memohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu (Turut Tergugat) untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tahun 1975 atas nama Penggugat menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 13 Tahun 1975 atas nama Nurhayati Sirait, Tergugat I;
4. Bahwa para Penggugat dengan tegas menolak dalil Tergugat I dan Tergugat II karena dalam kenyataannya para Penggugat sama sekali tidak pernah melakukan jual beli tanah (objek sengketa) dan pula tidak pernah menandatangani akta jual beli yang dijadikan alasan oleh Tergugat I dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II untuk menguasai tanah sengketa serta membaliknamakan Sertifikat Nomor 13 Tahun 1975 atas nama para Penggugat menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 13 Tahun 1975 atas nama Tergugat I;

5. Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana diuraikan diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa telah terbukti sah menurut hukum bahwa jual beli pada tanggal 09 April 1991 kepada Nurhayati Sirait berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 15 tahun 1991 tanggal 11 Maret 1991 yang dijadikan dasar oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 Tahun 1975 atas nama Penggugat berubah menjadi menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 13 Tahun 1975 atas nama Tergugat I adalah berdasarkan surat atau akta jual beli yang dipalsukan oleh Tergugat II;
6. Bahwa oleh karena jual beli pada tanggal 09 April 1991 kepada Nurhayati Sirait berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 15 tahun 1991 tanggal 11 Maret 1991 yang dibuat dihadapan bapak Drs. Chairuddin, Camat Bilah Hulu yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut merupakan surat/ dokumen palsu maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk membatalkan akta jual beli Nomor 15 tahun 1991 tanggal 11 Maret 1991 tersebut, demikian juga dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tahun 1975 atas nama para Penggugat yang telah dibaliknamakan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tahun 1975 keatas nama Nurhayati Sirait (Tergugat I) dinyatakan batal secara hukum, tidak sah dan cacat hukum dengan segala akibat hukumnya;
7. Bahwa atas perbuatan Tergugat II yang jelas-jelas melanggar hukum tersebut, ayah para Penggugat, almarhum bapak Sulianto, telah melaporkan Tergugat II secara sepihak kepihak yang berwajib dan atas laporan tersebut Tergugat II telah dinyatakan bersalah telah melakukan tindak pidana Pemalsuan Surat dan dijatuhi pidana penjara selama 1 (satu) tahun dengan masa percobaan selama 2 (dua) tahun, sebagaimana bunyi amar putusan Pengadilan Negeri Rantauprapat Nomor 56/Pid.B/1998/PN Rap tertanggal 19 Agustus 1998, putusan mana telah dikuatkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 164/PID/PT-MDN tanggal 29 Januari 1999 serta dikuatkan pula oleh Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 368 K/Pid/1999 tanggal 21 Januari 2000 serta Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung Nomor 50 PK/Pid/2001 tanggal 04 Juni 2003 yang berarti bahwa putusan Pengadilan Negeri Rantauprapat Nomor 56/Pid.B/1998/PN Rap tertanggal 19 Agustus 1998 telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halaman 3 dari 44 hal. Put. Nomor 425 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



8. Bahwa dengan jelas dan tegas, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantauprapat didalam pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Rantauprapat Nomor 56/Pid.B/1998/PN-RAP tertanggal 19 Agustus 1998 tersebut menyatakan:  
Bahwa saksi Rosmawati Leli dan saksi Rosnawati Leli (dalam hal ini Penggugat) dan Heriyandi Leli, ternyata sama sekali mereka tidak pernah ke kantor Kecamatan Bilah Hulu (sekarang Kecamatan Rantau Selatan) untuk menghadap Drs. Chairuddin, Camat Bilah Hulu yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khususnya tanggal 11 Maret 1991 untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli Nomor 14 dan 15 tahun 1991 dan menurut saksi bahwa tandatangan atas namanya sebagaimana yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 14 dan 15 tahun 1991, bukanlah tandatangannya akan tetapi telah dibuat atau dipalsukan oleh orang lain, yang menurut kedua saksi tersebut telah dilakukan oleh terdakwa dalam hal ini Tergugat II (Vide: Bukti Putusan Pengadilan Negeri Rantauprapat Nomor 56/Pid.B/1998/PN-RAP tertanggal 19 Agustus 1998, halaman 48);
9. Bahwa selain Tergugat II telah dijatuhi hukuman percobaan selama satu tahun, menurut bunyi amar putusan tersebut diatas, Tergugat II diperintahkan oleh Majelis Hakim agar Surat Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tanggal 26 Maret 1975 atas nama Rosmawati Leli dan Rosnawati Leli (dalam hal ini para Penggugat) yang sudah dibaliknama menjadi atas nama Nurhayati Sirait (Tergugat I) dikembalikan kepada yang berhak yaitu Rosmawati Leli dan Rosnawati Leli (para Penggugat);
10. Bahwa akan tetapi perintah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantauprapat sebagaimana putusan Nomor 56/Pid.B/1998/PN Rap tertanggal 19 Agustus 1998 tersebut sampai saat gugatan ini diajukan tidak pernah dilaksanakan, sejak tahun 1991 hingga saat ini objek sengketa masih tetap dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II dan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tahun 1975 atas nama Tergugat I sudah ada ditangan para Penggugat akan tetapi Sertifikat tersebut hingga saat ini masih atas nama Tergugat I (Nurhayati Sirait);
11. Bahwa telah terbukti sah menurut hukum Tergugat I dan Tergugat II menguasai tanah objek sengketa milik sah dari para Penggugat dengan cara memalsukan surat akta jual beli sebagaimana telah diuraikan diatas, adalah tindakan melanggar hukum (*Onrechtmatigedaad*) yang mengakibatkan kerugian baik secara materil maupun secara moril bagi para



Penggugat, dan Tergugat I dan Tergugat II wajib dihukum untuk mengganti kerugian akibat perbuatannya, sebagaimana bunyi pasal 1365 KUHPerdara: Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

12. Bahwa kerugian materiil yang telah diderita oleh para Penggugat, dapat dirinci sebagai berikut:

- a. Luas tanah yang dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah seluas 56.230 M2 atau dibulatkan seluas 5,6 hektar;
- b. Tergugat I dan Tergugat II telah menguasai tanah objek sengketa tersebut sejak tahun 1991 hingga saat gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantauprapat, selama 22 tahun atas sama dengan 264 bulan;
- c. Perhitungan penghasilan kelapa sawit per hektar dan harganya saat ini adalah: 3 ton/bulan/hektar x Rp1.500,00 Kg;
- d. Jika ditanami pohon kelapa sawit, tanah seluas 5,6 hektar tersebut diperkirakan untuk setiap bulannya dalam jangka waktu 22 tahun dapat menghasilkan buah kelapa sawit sebanyak (264 bulan x 3 x 5,6) = 4.435,2 ton setara dengan 4.435.200 Kg;
- e. Harga buah kelapa sawit saat ini per Kg adalah sebesar Rp1.500,00;
- f. Total kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat selama 22 tahun adalah sebesar 4.435.200 Kg x Rp1.500,00 = Rp6.652.800.000,00 (enam miliar enam ratus lima puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah);

13. Bahwa kerugian immaterial yang telah diderita oleh para Penggugat akibat tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menguasai tanah objek sengketa secara melawan hukum selama 22 tahun, telah mengakibatkan perasaan frustrasi adn merasa tertekan sehingga mempengaruhi ketenangan pikiran para Penggugat dalam menjalani kehidupan sehari-hari sehingga mempengaruhi juga kehidupan keluarga para Penggugat yang para Penggugat nilai sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);

14. Permohonan Sita Jaminan:

Bahwa untuk menjamin agar Tergugat I dan Tergugat II tidak mengalihkan objek sengketa dan Tergugat I dan Tergugat II membayar kerugian yang dialami para Penggugat serta upaya gugatan para Penggugat ini tidak sia-sia (ilusoir) dan disamping itu karena adanya kekhawatiran bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak menjalankan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Rantau Prapat berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah sengketa (Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tahun 1975, luas 56,230 M2) dan bangunan serta harta milik Tergugat I dan Tergugat II lainnya yang akan para Penggugat ajukan secara tersendiri pada kesempatan persidangan lainnya;

15. Bahwa para Penggugat telah berusaha menyelesaikan sengketa ini secara kekeluargaan akan tetapi tidak pernah menemukan penyelesaian secara musyawarah oleh karena itu para Penggugat harus menempuh jalur hukum melalui gugatan perdata di Pengadilan Negeri Rantau Prapat;
16. Bahwa oleh karena dalil dan gugatan para Penggugat didasarkan oleh fakta dan bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan surat edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2000, maka para Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, menyatakan bahwa putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bijvooraad*);
17. Bahwa oleh karena para Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka sudah seharusnya para Tergugat dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Rantau Prapat agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat yang membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tahun 1975, seluas 56.230 M2 dari atas nama para Penggugat menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tahun 1975 atas nama Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tahun 1975 atas nama para Penggugat yang telah dibalinamakan menjadi atas nama Tergugat I tidak sah dan cacat hukum dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan Akta jual beli Nomor 15 tahun 1991 tanggal 11 Maret 1991 antara para Penggugat dan Tergugat I yang dibuat dihadapan bapak Drs. Chairuddin, Camat Bilah Hulu yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dijadikan dasar untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tahun 1975 atas nama para Penggugat menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tahun 1975 keatas nama Tergugat I (Nurhayati Sirait) adalah batal, tidak sah dan cacat hukum dengan segala akibat hukumnya;

Halaman 6 dari 44 hal. Put. Nomor 425 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Turut Tergugat untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tahun 1975 yang telah dibalinama dari para Penggugat menjadi Tergugat I;
  6. Menghukum Turut Tergugat untuk menerbitkan dan mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tahun 1975 atas tanah seluas 56.230 M2 dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama para Penggugat (Rosmawati Leli dan Rosnawati Leli);
  7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang menguasai, menduduki serta memperoleh hak atas tanah sengketa untuk mengosongkan tanah sengketa dari tanaman dan segala bentuk bangunan yang ada di tanah sengketa serta menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong dan baik tanpa beban apapun, jika perlu dengan bantuan pihak yang berwajib/kepolisian;
  8. Menyatakan Sita Jaminan atas objek sengketa (tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tahun 1975) dan harga milik Tergugat I dan Tergugat II sah dan berharga;
  9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materil sebesar Rp8.078.400.000,00 (delapan miliar tujuh puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) kepada para Penggugat;
  10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsoom) kepada para Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan karena Tergugat I dan Tergugat II lalai memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
  11. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi dan melaksanakan putusan ini;
  12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoorbear bijvooraad*) meskipun ada upaya hukum banding ataupun kasasi;
  13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara;
- Atau :
- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantauprapat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan Eksepsi dan gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:



Dalam Eksepsi Tergugat II:

I. Dalam Eksepsi:

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sebab mencampur adukkan sengketa kepemilikan tanah dengan sengketa administrasi negara;

Dalam praktek ini aspek Tata Usaha Negara (administrasi negara) terdapat pada isi gugatan Penggugat, mulai dari subjek gugatan yang melibatkan kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu sebagai Tergugat yang dalam kapasitas dan kualitasnya sebagai pejabat Tata Usaha Negara sampai dengan isi posita gugatan Penggugat (*fundamentum petendi*) yang mempersoalkan pembatalan sertifikat tanah atas nama Nurhayati Sirait (Tergugat I);

Demikian juga petitum gugatan, Penggugat menuntut pembatalan sertifikat tanah atas nama Nurhayati Sirait (Tergugat I) serta menyatakan sertifikat tanah atas nama Nurhayati Sirait (Tergugat I) tidak sah, dan selanjutnya menyatakan sertifikat tanah atas nama Nurhayati Sirait (Tergugat I) sebagai produk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat;

Bahwa pembatalan Sertifikat tanah dan menyatakan sertifikat tanah "tidak sah" serta perbuatan atau tindakan Turut Tergugat yang membaliknama Sertifikat atas nama Saut Sirait sebagai "Perbuatan melawan hukum" kesemuanya ini adalah merupakan wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk menilai dan memutuskannya sesuai dengan pasal 1 ayat 3; pasal 53 ayat 1 dan 2 Undang Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dengan beberapa kali perubahannya, Jadi, isi dari gugatan Penggugat jelaslah bahwa materi gugatan Penggugat bercampur aduk dengan sengketa yang menjadi kompetensi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara;

Oleh karena itu, gugatan semacam ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkheid* = NO);

Mengenai hal ini dibenarkan oleh Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 716 K/Sip/1973; tanggal 05 September 1973 yang menyebut:

Pengeluaran, pencabutan dan pembatalan surat Sertifikat Tanah adalah semata-mata wewenang kantor pendaftaran Tanah (sekarang Pejabat Tata Usaha Negara) bukan wewenang Pengadilan Negeri;

2. Bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sebab letak objek tanah dan luas tanah yang diperkarakan Penggugat kabur, tidak jelas sebab



batas-batas tanah dan luasnya yang disebutkan Penggugat dalam surat Gugatan berbeda dengan kenyataan dilapangan;

Penggugat dalam dalil gugatan menyebut bahwa batas-batas tanah sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tanggal 26 Maret 1975 adalah:

- Sebelah Utara : Tanah Sertifikat Nomor 14 milik Suhardi, Jalan;
- Sebelah Timur : Tanah milik Roesli;
- Sebelah Selatan : Tanah Sertifikat Nomor 12 milik Suhardi;
- Sebelah Barat : Aminum Hasibuan;

Padahal batas-batas tanah dalam Sertifikat sesuai dengan surat ukur gambar situasi yang dikeluarkan Kantor Agraria pada saat itu tahun 1975 adalah:

- Sebelah Utara : Tanah Asni;
- Sebelah Timur : Tanah Baharuddin;
- Sebelah Selatan : Tanah Minarni;
- Sebelah Barat : Tanah Ibrahim Pardede;

Oleh karena batas-batas tanah yang disebutkan Penggugat dalam surat gugatan tidak sama dengan kenyataan dilapangan menyebabkan batas-batasnya tidak jelas sehingga letaknya sendiri tidak pasti;

Demikian juga ukuran tanah yang didalilkan Penggugat seluas 56.230 M2 pasti berbeda dengan kenyataannya dilapangan, apalagi diadakan pemeriksaan setempat;

Bahwa karena ukuran, luas tanah dan batas-batas yang disebut Penggugat dalam surat gugatan berbeda dengan kenyataan dilapangan menyebabkan objek gugatan yang diperkarakan oleh Penggugat kabur (obscuur libel) dan tidak jelas, yang oleh menurut hukum gugatan semacam ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa gugatan obscuur libel karena tidak jelas letak dan batas-batas tanah maupun luas tanah berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat dibenarkan oleh putusan Mahkamah Agung RI, antara lain:

1. Jurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979;
2. Jurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI Nomor 497 K/Pdt/1983 tanggal 09 Juli 1984;
3. Bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sebab gugatan Penggugat kurang pihak (*pluriumlitis consortium*) oleh karena tidak menarik Camat Bilah Hulu selaku PPAT sebagai Tergugat dalam perkara ini;



Bahwa melihat gugatan Penggugat ditujukan ketidakabsahan Akta jual beli Nomor 15 tahun 1991 tanggal 11 Maret 1991 yang dibuat oleh Camat Bilah Hulu Drs. Chairuddin selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), maka adalah urgent dan mutlak menurut hukum untuk menarik Camat Bilah Hulu selaku PPAT sebagai pihak dalam perkara ini, apalagi Camat Bilah Hulu tersebut selaku instansi yang menerbitkan Akta Jual Beli No. 15 tahun 1991 tanggal 11 Maret 1991 yang diperkarakan oleh Penggugat;

Dengan tidak menarik Camat Bilah Hulu selaku PPAT sebagai pihak dalam perkara ini, menyebabkan gugatan Penggugat kurang pihak maka dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkheid* = NO);

Bahwa putusan Mahkamah Agung tentang *pluriumlitis consortium* (kurang pihak) ini dapat dilihat dalam Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 186 K/Pdt/1984 dan Nomor 1125 K/Pdt/1984;

4. Bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sebab gugatan Penggugat kurang pihak (*pluriumlitis consortium*) oleh karena tidak menarik alm. Bapak Sulianto atau ahliwarisnya kedalam perkara ini;

Dalam gugatan Penggugat mendalilkan bahwa almarhum bapak Sulianto semasa hidupnya yang mengurus objek sengketa serta memegang sertifikat Hak Milik Nomor 13 tahun 1975 dan bapak Sulianto meninggal dunia pada tahun 2004;

Selanjutnya, Penggugat menyebut bahwa sejak tahun 1991 Tergugat I dan II menguasai tanah sengketa dengan menanam pohon kelapa sawit maka menurut hukum alm. Bapak Sulianto atau ahli warisnya sebagai pihak dalam perkara ini;

Dengan tidak menarik alm. Bapak Sulianto atau ahli warisnya sebagai pihak dalam perkara ini menyebabkan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

5. Bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sebab tuntutan Penggugat sudah kadaluwarsa karena objek tanah yang digugat Penggugat sudah dikuasai Tergugat I selama 22 Tahun dengan alas hak yang sah tanpa ada gangguan atau gugatan dari siapapun;

Bahwa sebagaimana yang disebut Penggugat dalam gugatannya bahwa Tergugat I telah menguasai objek sengketa selama 22 tahun sejak tahun 1991 atau sejak Akta Jual Beli Nomor 15 tahun 1991 tanggal 11 Maret 1991 dibuat sampai dengan gugatan perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Rantauprapat;



Bahwa dengan menguasai objek sengketa selama 22 tahun dan oleh karena Penggugat adalah orang Tionghoa dan Tergugat I dan Tergugat II adalah orang Indonesia asli (pribumi), sehingga berlakulah hukum perdata BW bukan hukum adat terhadap para pihak, maka ketentuan pasal 1963 BW (KUHPerduta) tentang kadaluwarsa didalam mengakhiri sengketa perkara ini;

Bahwa pemberlakuan pasal 1963 BW ini dibenarkan dan didukung oleh Jurisprudensi Mahkamah Agung RI dengan putusannya sebagai berikut:

1. Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 329 K/Sip/1957 tanggal 24 September 1958, yang menyebut: "Orang yang membiarkan saja tanah yang menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut";
2. Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 783 K/Sip/1973 tanggal 29 Januari 1976, yang menyebut: "Pertimbangan Pengadilan Tinggi dibenarkan Mahkamah Agung, bahwa Penggugat/ Terbanding yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur (*tegoeder trow*) harus dilindungi oleh hukum";
3. Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 210 K/Sip/1955 tanggal 10 Januari 1956, yang menyebut: "Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena para Penggugat dengan mendiamkan persoalannya sampai 22 tahun harus dianggap menghilangkan haknya (*reche vearreking*)";
4. Jurisprudensi Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 132/1953 tanggal 27 Mei 1958, yang menyebut: "Penggugat dianggap melepaskan haknya atas dua bidang sawah oleh karena selama 20 tahun membiarkan sawah sengketa dikuasai oleh orang lain";

Berpedoman pada Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung dan Penadilan Tinggi Surabaya diatas serta ketentuan pasal 1963 KUHPerduta dan didukung oleh dalil pengakuan Penggugat dalam dalil gugatan yang menyebut Tergugat I telah menguasai objek sengketa selama 22 tahun, menyebabkan gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkheid* = NO);

6. Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sebab gugatan Penggugat untuk menuntut haknya sudah lewat 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat



itu atas nama Tergugat I atau sejak diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997;

Menurut ketentuan pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan:

“Bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah dan atas nama orang yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut, apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan serta tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atas penerbitan sertifikat tersebut”;

Pemenuhan isi ketentuan pasal 32 ayat 2 PP No. 24 tahun 1997 ini dibenarkan oleh Penggugat sendiri dari isi surat gugatannya yang menyebut bahwa tanah sengketa sudah 22 tahun dikuasai oleh Tergugat I yang berarti sudah lebih 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat atas nama Tergugat I atau sudah lebih 5 tahun sejak dikeluarkannya PP No. 24 tahun 1997 Penggugat tidak mengajukan keberatan atau gugatan ke Pengadilan; Berdasarkan ketentuan pasal 32 ayat 2 PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, maka gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkheid*) = NO);

7. Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sebab alamat Tergugat II dalam surat gugatan tidak jelas dan kabur (*obsuur libel*);

Dalam surat gugatan, Penggugat membuat alamat Tergugat II di Jalan Gatot Subroto Nomor 36-B Kelurahan Siringo-ringo Kecamatan Rantau Utara Kabupaten Labuhan Batu, padahal di Jalan Gatot Subroto tidak ada di Kelurahan Siringo-ringo;

Menurut Hukum kekeliruan penulisan atau penyebutan alamat Tergugat yang menyimpang dari yang semestinya sehingga benar-benar mengubah identitas alamat Tergugat dianggap melanggar syarat formil gugatan, sehingga mengakibatkan surat gugatan tersebut cacat formil;

Bahwa pencantuman alamat Tergugat II dalam surat gugatan Penggugat sengaja dibuat Penggugat tidak benar guna untuk maksud agar gugatan dan panggilan sidang tidak sampai ke tangan Tergugat II sehingga Tergugat II tidak hadir dipersidangan dan akhirnya gugatan Penggugat diputus verstek tanpa kehadiran Tergugat II;



Benar dan ternyata sampai saat ini gugatan Penggugat tidak sampai ke tangan Tergugat II;

Bahwa Tergugat II mengetahui dirinya digugat di Pengadilan Negeri Rantauprapat dari adanya laporan Pegawai Pengadilan Negeri Rantauprapat yang memberitahukan bahwa Tergugat II diperkarakan/digugat di Pengadilan Negeri Rantauprapat sehingga Tergugat II menyuruh utusannya untuk mengecek kebenarannya dan ternyata benar adanya sehingga Tergugat II memberikan kuasa kepada Kuasa Hukumnya sekarang untuk mewakilinya di setiap persidangan Pengadilan Negeri Rantauprapat;

Bahwa pembuatan alamat Tergugat II dalam surat gugatan tidak sesuai dengan kebenarannya jelas merugikan kepentingan hukum Tergugat II, apalagi bila perkara ini berlanjut dengan upaya hukum sampai tingkat Kasasi dan Peninjauan Kembali karena penyampaian relaas-relaas panggilan atau pemberitahuan yang akan disampaikan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Rantauprapat akan merugikan Tergugat II dikemudian hari karena tidak sampai ke tangan Tergugat II;

Bahwa pembuatan alamat Tergugat II dalam surat gugatan yang tidak sesuai dengan kebenarannya/ kenyataannya menurut hukum Acara Perdata maupun jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI merupakan pelanggaran tata tertib beracara yang mengharuskan identitas para Tergugat baik nama maupun alamat tempat tinggal Tergugat harus jelas dan terang dengan maksud agar penyampaian relaas-relaas pemberitahuan maupun panggilan sidang sampai ketangan Tergugat-Tergugat secara patut dan sah;

Menurut hukum acara perdata, penyebutan identitas (baik nama maupun alamat tempat tinggal tergugat) dalam surat gugatan merupakan syarat formil keabsahan gugatan, sehingga surat gugatan yang tidak menyebut identitas alamat Tergugat dengan jelas dan tepat atau salah menyebut alamat Tergugat menyebabkan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam hal ini karena, Penggugat telah melanggar tata tertib beracara dengan sengaja membuat identitas alamat Tergugat II tidak sesuai dengan kebenarannya atau tidak sesuai dengan kenyataannya sehingga menjadi alamat Tergugat II dalam surat gugatan tidak jelas, maka menurut hukum gugatan semacam ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkheid*) = NO) ;



8. Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sebab alamat Tergugat I Nurhayati Sirait dalam surat gugatan tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) tidak jelas;

Menurut Hukum kekeliruan penulisan atau penyebutan alamat Tergugat yang menyimpang dari yang semestinya sehingga benar-benar mengubah identitas alamat Tergugat dianggap melanggar syarat formil gugatan, sehingga mengakibatkan surat gugatan tersebut cacat formil;

Dalam surat gugatan Penggugat membuat alamat Nurhayati Sirait (Tergugat I) di Jalan Gatot Subroto Nomor 36-B Kelurahan Siringo-ringo, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhan Batu, padahal Tergugat I tidak pernah bertempat tinggal di di Jalan Gatot Subroto Nomor 36-B Kelurahan Siringo-ringo, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhan Batu melainkan bertempat tinggal, beralamat dan berpenduduk di Kota Kabupaten Rokan Hilir Propinsi Riau;

Karena Tergugat I penduduk dan bertempat tinggal dan beralamat di Kabupaten Rokan Hulu Propinsi Riau menyebabkan gugatan dan surat panggilan sidang dan gugatan disampaikan Juru Sita Pengadilan Negeri Rantauprapat kepada Kelurahan Siringo-ringo bagaimana mungkin Lurah Siringo-ringo menyampaikan surat panggilan sidang ke Kabupaten Rokan Hulu Propinsi Riau apalagi Tergugat I Nurhayati Sirait bukan warganya dan bukan penduduk Jalan Gatot Subroto Nomor 36;

Secara hukum Relas panggilan sidang yang disampaikan oleh Juru Sita kepada Tergugat I dialamat yang disebutkan Penggugat dalam surat gugatan adalah tidak sah dan tidak patut;

Oleh karena penyebutan atau penulisan identitas alamat atau tempat tinggal Tergugat I dalam surat gugatan merupakan syarat formil dari keabsahan gugatan menyebabkan surat gugatan yang menyebut atau menulis alamat Tergugat I yang menyimpang dan semestinya atau menyebut tetapi tidak sesuai dengan kebenarannya atau tidak sesuai dengan dengan kenyataan atau salah menyebutkannya atau menulisnya tidak dengan tepat atau tidak menyebut dengan jelas menyebabkan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima

Menurut hukum acara perdata, penyebutan identitas (baik nama maupun alamat tempat tinggal tergugat) dalam surat gugatan merupakan syarat formil keabsahan gugatan, sehingga surat gugatan yang tidak menyebut identitas alamat Tergugat dengan jelas dan tepat atau salah menyebut



alamat Tergugat menyebabkan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkheid*) = NO);

Dalam Eksepsi Turut Tergugat:

**A. Kompetensi Absolut:**

1. Bahwa Petitem para Penggugat dalam surat gugatannya tentang amar putusan yang dimohonkan para Penggugat pada:

- Halaman 6 point 3 yang menyatakan: Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tanggal 26 Maret 1975 atas nama para Penggugat yang telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I tidak sah dan cacat hukum dengan segala akibat hukumnya;
- Halaman 7 point 5 yang menyatakan: Menghukum Turut Tergugat untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tahun 1975 yang telah dibaliknamakan dari para Penggugat menjadi Tergugat I”;
- Halaman 7 point 6 yang menyatakan “Menghukum Turut Tergugat untuk menerbitkan dan mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tahun 1975 atas tanah seluas 56.230 M2 dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama para Penggugat (Rosmiwati Leli dan Rosniwati Leli);

Bahwa segala yang didalilkan gugatan/materi gugatan (posita dan petitem) Penggugat tersebut diatas ini adalah merupakan perbuatan administrasi atau sengketa tata usaha Negara yang merupakan perbuatan yang dikualifikasikan sebagai perbuatan atau Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 5 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 99 tahun 2004 Juncto Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena itu gugatan Penggugat tersebut yang ditujukan kepada Turut Tergugat tersebut diatas adalah dalam memeriksa, mengadili dan memutuskan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara di Medan bukan kewenangan Pengadilan Negeri Rantauprapat;

Oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkke verklaard*);

Bahwa Turut Tergugat dengan hormat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk memutus terlebih dahulu Eksepsi Kompetensi Absolut Turut Tergugat sebelum melanjutkan memeriksa pokok perkara dalam perkara *a quo*;



Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Rantau Prapat telah memberikan Putusan Nomor 18/Pdt.G/2013/PN Rap tanggal 7 Mei 2014 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Konpensasi:

A. Dalam Eksepsi :

- Menolak Seluruh Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat yang membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tahun 1975, seluas 56.230 M2 dari atas nama para Penggugat menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tahun 1975 atas nama Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tahun 1975 atas nama para Penggugat yang telah dibaliknamakan menjadi atas nama Tergugat I tidak sah dan cacat hukum dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan Akta jual beli Nomor 15 tahun 1991 tanggal 11 Maret 1991 antara para Penggugat dan Tergugat I yang dibuat dihadapan bapak Drs. Chairuddin, Camat Bilah Hulu yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dijadikan dasar untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tahun 1975 atas nama para Penggugat menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tahun 1975 keatas nama Tergugat I (Nurhayati Sirait) adalah batal, tidak sah dan cacat hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tahun 1975 yang telah dibaliknamakan dari Penggugat menjadi Tergugat I;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk menerbitkan dan mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tahun 1975 atas tanah seluas 56.230 M2 dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat (Rosmiwati Leli dan Rosniwati Leli);
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang menguasai, menduduki serta memperoleh hak atas tanah sengketa untuk mengosongkan tanah sengketa dari tanaman dan segala bentuk bangunan yang ada ditanah sengketa serta menyerahkan



- tanah sengketa dalam keadaan kosong dan baik tanpa beban apapun, jika perlu dengan bantuan pihak yang wajib/kepolisian;
8. Menyatakan Sita Jaminan atas objek sengketa (Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tahun 1975) yang telah diletakkan adalah sah dan berharga;
  9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materil sebesar Rp5.140.800.000,00 (lima miliar seratus empatpuluh juta delapan ratus ribu rupiah) kepada Penggugat;
  10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan karena Tergugat I dan Tergugat II lalai memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
  11. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi dan melaksanakan putusan ini;
  12. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoorbear bijvooraad*) meskipun ada upaya hukum banding ataupun kasasi;
  13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp3.557.000,00 (tiga juta lima ratus lima puluh tujuh ribu rupiah);
  14. Menyatakan Tergugat I yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap dipersidangan tidak hadir;
  15. Menjatuhkan Putusan *Verstek* (tanpa hadir) terhadap Tergugat I;
  16. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 54/PDT/2015/PT MDN Tanggal 8 April 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat II;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 7 Mei 2014 Nomor 18/Pdt.G/2013/PN Rap, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Pembanding pada tanggal 3 Juli 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juli 2015, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 15 Juli 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 18/Pdt.G/2013/PN Rap, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Rantau Prapat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Juli 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 10 Agustus 2015;
2. Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I/Turut Terbanding I pada tanggal 25 Agustus 2015;
3. Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding II pada tanggal 31 Juli 2015;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat /Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat pada tanggal 13 Agustus 2015;

Bahwa kemudian Turut Termohon Kasasi II/Turut Tergugat/Turut Terbanding II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat pada tanggal 20 Agustus 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang Undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Pengadilan Tinggi Medan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan (pasal 30 huruf c Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung);  
Pengadilan Tinggi lalai memenuhi syarat yang diminta oleh pasal 8 Rv yang mengharuskan surat gugatan baik posita maupun petitum gugatan, harus jelas dan tegas (pasti);



Pengadilan Tinggi Medan dalam memutus perkara ini melalaikan ketentuan hukum acara yang berlaku diatas (pasal 8 Rv) yang ternyata surat gugatan penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);

Ketidak jelasan dan kekaburan tersebut, antara lain:

1.1. Disatu sisi Penggugat dalam rumusan dalil gugatannya menyebutkan bahwa tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II sejak tahun 1991 telah tanpa hak menguasai objek sengketa serta menanaminya dengan pohon kelapa sawit ,sehingga Penggugat menuntut Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materil sebesar Rp8.078.400.000,00 dan kerugian immateril sebesar Rp5.000.000,00 kepada Penggugat;

Selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwa telah terbukti sah menurut hukum tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai tanah objek sengketa adalah tindakan melanggar hukum (*onrecht matigedaad*) yang mengakibatkan kerugian baik secara materil maupun secara moril bagi Penggugat. Dan Tergugat wajib dihukum untuk mengganti kerugian akibat perbuatannya sebagaimana bunyi pasal 1365 KUHPerdata;

Sedang disisi lain Penggugat dalam dalil gugatan selanjutnya, mengatakan bahwa Penggugat telah menjual objek sengketa kepada Tergugat I berdasarkan Jual Beli pada tanggal 9 April 1991 kepada Nurhayati Sirait (i.c Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 15 Tahun 1991 tanggal 11 Maret 1991 yang dibuat dihadapan Bapak Drs. Chairuddin,Camat Bilah Hulu yang bertindak sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah);

Danfaktanya demikian berdasarkan bukti T.T – 2 dari Turut Tergugat; Selanjutnya Penggugat dalam Petitum gugatannya menuntut agar dinyatakan Akta Jual Beli No. 15 Tahun 1991, tanggal 11 Maret 1991 tersebut adalah batal, tidak sah dan cacat hukum;

Bahwa dengan disebutkan Penggugat dalam surat gugatannya adanya jual beli antara Penggugat dan Tergugat I (i.c Nurhayati Sirait) atas tanah sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 15 tahun 1991 tanggal 11 Maret 1991 dan dituntut pembatalan Akta Jual Beli, maka berarti dengan demikian Tergugat I (i.c Nurhayati Sirait) dalam perkara ini tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum pasal 1365 KUHPerdata sebagaimana yang dituduhkan oleh Penggugat dalam



surat gugatannya, sebab Tergugat I (Nurhayati Sirait) memperoleh dan menguasai tanah sengketa dengan menanaminya dengan tanaman sawit berdasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 15 Tahun 1991 tanggal 11 Maret 1991;

Jadi tidak adanya Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) dalam perkara ini, tetapi terhadap Tergugat I dituntut supaya hakim menghukum Tergugat I secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materil sebesar Rp8.078.400.000,00 dan kerugian immateril sebesar Rp5.000.000,00 kepada Penggugat;

Bahwa surat gugatan penggugat semacam ini membingungkan, karena tidak jelas dan tidak tegas hubungan hukum maupun dasar hukum Penggugat dengan Tergugat I. Apakah berdasarkan Akta Jual Beli atau berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matigedaad*), Hal ini membuat gugatan penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*);

Dan Tergugat-Tergugat tidak bisa dihukum berdasarkan surat gugatan yang tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);

1.2. Demikian juga dalil gugatan soal pemilikan tanah;

Disatu sisi Penggugat mengatakan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah sengketa berdasarkan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 13 (point 1 surat gugatan);

Sedang disisi lain Penggugat dalam dalil gugatannya menyebut telah terjadi jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 15 Tahun 1991 tanggal 11 Maret 1991 dihadapan Camat PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan menuntut agar dinyatakan Akta Jual Beli Nomor 15 Tahun 1991 tersebut dibatalkan (petitum point 4);

Dan selanjutnya Penggugat mengatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 13 Tahun 1975 tersebut telah dibaliknamakan dari nama Penggugat menjadi nama Tergugat I;

Bahwa jika terjadi perbuatan Akte Jual Beli dihadapan PPAT dan telah dibaliknamakan dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I, maka berarti Penggugat tidak lagi sebagai pemilik tanah sengketa karena sudah dialihkan kepada Tergugat I melalui Akta Jual Beli. Apalagi sudah dibaliknamakan dari atas nama Penggugat ke atas nama Tergugat I;



Semestinya gugatan Penggugat harus fokus terhadap sengketa Akta Jual Beli bukan terhadap kepemilikan tanah, karena ada tuntutan Penggugat dalam petitum surat gugatan terhadap pembatalan Akta Jual Beli;

Terlepas dari tuduhan-tuduhan Penggugat yang mengatakan tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli. Hal ini harus dibuktikan Penggugat dalam acara pembuktian;

Jadi rumusan atau susunan surat gugatan semacam ini jelas kabur (*obscur libel*) karena disatu sisi Penggugat menganggap masih sebagai pemilik tanah terperkara sedang di sisi lain mengakui dan membenarkan bahwa tanah sengketa telah dialihkannya kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli;

Dan ternyata Penggugat dalam petitum gugatannya tidak ada menuntut tanah terperkara agar dinyatakan Penggugat sebagai pemilik tanah terperkara. Dengan perkataan lain, dalam posita gugatan Penggugat menyebut bahwa tanah terperkara adalah miliknya tetapi dalam petitum tidak ada dituntut Penggugat bahwa tanah perkara adalah miliknya;

Jadi dasar hukum serta alasan gugatan dalam surat gugatan (posita dan petitum) Penggugat ternyata tidak jelas dan tidak tegas sehingga kabur (*obscur libel*);

Dan Tergugat-Tergugat tidak bisa dihukum berdasarkan surat gugatan yang tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);

- 1.3. Demikian juga dalil gugatan Penggugat (point 2) yang menyebut bahwa Penggugat adalah anak dari Bapak Sulianto, yang meninggal pada tahun 2004. Dimana semasa hidupnya Alm. Bapak Sulianto, beliau lah yang mengurus objek sengketa serta memegang Sertifikat Hak Milik Nomor 13 Tahun 1975;

Di sisi lain Penggugat mendalilkan bahwa sejak tahun 1991 hingga saat ini objek sengketa masih tetap dikuasai Tergugat I dan Tergugat II dan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 Tahun 1975 masih berada di tangan Tergugat I (lihat posita gugatan point 7). Dalam sengketa ini Alm. Bapak Sulianto/ahli warisnya tidak diajukan sebagai pihak dalam perkara ini;

Juga posita (*fundamentum petendi*) gugatan semacam ini, tidak jelas karena ada saling pertentangan dalam peristiwa hukum yang dalilkan Penggugat sehingga kabur (*obscur libel*);



Kalau Alm. Bapak Sulianto yang mengurus tanah objek sengketa sampai meninggalnya beliau Tahun 2004 dan memegang Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 13 Tahun 1975. Kenapa Tergugat I dan Tergugat II dituduh Penggugat melakukan perbuatan melawan hukum sejak Tahun 1991, padahal Alm. Bapak Sulianto yang mengurus tanah sengketa sampai Tahun 2004 dan memegang sertifikatnya. Hal ini juga menimbulkan kebingungan sehingga gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);

Dan Tergugat-Tergugat tidak bisa dihukum berdasarkan surat gugatan yang tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);

- 1.4. Dalam posita gugatan (point 3), Penggugat menyebut bahwa Tergugat II telah memohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu (Turut Tergugat) untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 Tahun 1975 atas nama Penggugat menjadi atas nama Nurhayati Sirait (Tergugat I);

Artinya, dalam hal ini: hanya Tergugat II yang memohon kepada Kantor Pertanahan untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 Tahun 1975 keatas nama Tergugat I;

Di sisi lain, dalam posita gugatan selanjutnya (point 8). Tidak hanya Tergugat II yang membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 Tahun 1975 tersebut keatas nama Tergugat I, tetapi sudah ikut Tergugat I yang membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 Tahun 1975 tersebut keatas nama Tergugat I, sehingga menurut Penggugat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang membaliknamakan Sertifikat Nomor 13 Tahun 1975 tersebut adalah merupakan tindakan melanggar hukum onrecht matigedaad (ex. Pasal 1365 KUHPperdata);

Selanjutnya dalam petitum gugatan (lihat petitum point 2) Turut Tergugat Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu ini sudah dinyatakan ikut membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 Tahun 1975 dari atas anam Penggugat keatas nama Tergugat I;

Padahal Turut Tergugat ini tidak ada diuraikan atau dijelaskan dalam posita gugatan soal keterlibatannya di dalam membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 Tahun 1975 dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I;

Jadi, surat gugatan semacam ini kabur (*obscuur libel*) karena tidak jelas. Hal ini karena isi posita gugatan dan petitum gugatan saling tidak



mendukung sehingga bertentangan;

Seterusnya dalam posita gugatan, hanya Tergugat I dan Tergugat II yang dituduh Penggugat yang melakukan perbuatan melawan hukum, tetapi sekarang dalam petitum gugatan sudah ikut Turut Tergugat disebut Penggugat melakukan perbuatan melawan hukum;

Jadi dalam hal ini juga petitum gugatan tidak didukung oleh posita gugatan, sehingga rumusan surat gugatan Penggugat ini menjadi tidak jelas/kabur;

Dan Tergugat-Tergugat tidak bisa dihukum berdasarkan surat gugatan yang tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*).

- 1.5. Selanjutnya dalam posita gugatan, dasar Penggugat menuntut ganti rugi materil sebesar Rp8.078.400.000,00 dan ganti rugi immaterial sebesar Rp5.000.000,00 adalah karena tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai tanah objek sengketa milik Penggugat sejak tahun 1991 dan menurut Penggugat merupakan tindakan melanggar hukum *onrecht matigedaad* Pasal 1365 KUHPperdata;

Akan tetapi dalam petitum gugatan dasar tuntutan ganti rugi tersebut bukan lagi didasari oleh karena tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai tanah objek sengketa milik Penggugat, tetapi didasari oleh alasan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat yang membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 Tahun 1975 dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I. Dengan demikian petitum semacam ini tidak jelas dan kabur;

Paling tidak jelas lagi, bahwa Turut Tergugat ikut dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum (petitum point 2) yang mengakibatkan kerugian baik materil maupun moril (pasal 1365 KUHPperdata);

Akan tetapi hanya Tergugat I dan Tergugat II yang diminta untuk membayar ganti kerugian materil sebesar Rp8.078.400.000,00 dan ganti kerugian immaterial sebesar Rp5.000.000,00 sedangkan Turut Tergugat tidak diminta untuk membayar ganti kerugian meskipun dituntut berdasarkan pasal 1365 KUHPperdata tentang perbuatan melawan hukum tersebut (lihat petitum point 9). Juga tuntutan (petitum) semacam ini tidak jelas dan tidak lengkap sehingga kabur (*obscuur libel*);

Dan Tergugat-Tergugat tidak bisa dihukum berdasarkan surat gugatan yang tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*).



1.6. Bahwa tentang dalil ganti rugi yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan antara lain: bahwa jikalau ditanami pohon kelapa sawit tanah seluas 6,8 ha tersebut diperkirakan untuk setiap bulannya dalam jangka waktu 22 tahun dapat menghasilkan buah kelapa sawit sebanyak  $(264 \text{ bulan} \times 3 \times 6,8) =$  setara dengan 5.385.600 kg dengan harga buah kelapa sawit ini per kg adalah sebesar Rp1.500,00 maka total kerugian materil yang diderita oleh Penggugat selama 22 tahun adalah sebesar Rp8.078.400.000,00;

Bahwa perkataan: "jikalau ditanami pohon kelapa sawit" dalam dalil surat gugatan Penggugat untuk tuntutan ganti rugi menandakan tuntutan ganti rugi dalam posita dan petitum gugatan tidak pasti dan tidak jelas atau kabur, sebab bagaimana jikalau tanah sengketa ditanami ubi kayu (ketela) atau bagaimana jikalau tanah sengketa dibiarkan tidak ditanami apa pun atau bagaimana jikalau tanah sengketa digarap masyarakat;

Perkataan: "jikalau ditanami pohon kelapa sawit" adalah perkataan yang berandai-andai atau seandainya ditanami kelapa sawit;

Perkataan: "jikalau ditanami kelapa sawit" adalah perkataan yang tidak jelas dan tidak pasti (*obscur libel*). Padahal ganti rugi yang diminta dan dimaksud oleh pasal 1365 KUHPerdara adalah ganti rugi yang pasti, terang, jelas, terinci serta dapat dibuktikan kebenarannya;

Jadi dasar dan alasan tuntutan ganti rugi yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya yang berandai-andai atau seandainya ditanami kelapa sawit adalah tuntutan ganti rugi yang tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) karena tidak pasti dan tidak didukung fakta;

Dan Tergugat-Tergugat tidak bisa dihukum berdasarkan surat gugatan yang tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);

1.7. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat mencampuradukkan perbuatan melawan hukum dengan pembatalan Akta Jual Beli dalam satu gugatan padahal antara perbuatan melawan hukum dengan Akta Jual Beli tersebut tidak sama sumber dan wujudnya sehingga gugatan tidak jelas apa yang dituntut;

Akta Jual Beli timbul dari persetujuan/perjanjian, sedangkan perbuatan melawan hukum timbul semata-mata dari undang-undang saja bukan dari perjanjian/persetujuan yaitu merupakan akibat perbuatan manusia;

Ditinjau dari segi tuntutan ganti rugi, dalam pembatalan Akta Jual Beli



tidak ada tuntutan ganti rugi kecuali mengenai wanprestasi yang sudah diatur dalam Pasal 1237 dan Pasal 1246 KUHPerdara. Dalam hal perbuatan melawan hukum Pasal 1365 KUHPerdara tidak menyebutkan ganti rugi yang bagaimana bentuknya dan tidak memerlukan perincian cuma dapat dihitung secara objektif dan konkret (nyata). Dan patokan besarnya ganti rugi perbuatan melawan hukum berpegang pada prinsip penilaian kedudukan sosial ekonomi kedua belah pihak yang berperkara;

Hal ini dibenarkan oleh yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Nomor 842 K/Pdt/1986; tanggal 23 Desember 1987 yang mengatakan: ganti rugi atas tuntutan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) tidak merinci ganti kerugian seperti yang diatur pembuat Undang Undang mengenai wanprestasi;

Bahwa berdasarkan bukti T.T-2 dari Turut Tergugat, keliru Penggugat merumuskan posita dan petitum perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) Pasal 1365 KUHPerdara padahal yang terjadi adalah sengketa Akta Jual Beli atau dengan perkataan lain Penggugat keliru mendalilkan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) padahal peristiwa hukum yang terjadi dalam perkara ini adalah Akta Jual Beli dalam bentuk perjanjian;

Jadi mencampuradukkan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan Akta Jual Beli dalam satu gugatan di dalam surat gugatan membuat gugatan tidak jelas atau kabur;

Alasan ini dibenarkan oleh yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI Nomor 962 K/Pdt/1995; tanggal 17 Desember 1995 dimana terhadap gugatan perbuatan melawan hukum tidak dapat digabungkan dengan gugatan pembatalan perjanjian/akta;

2. Pengadilan Tinggi Medan yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Rantauprapat telah salah menerapkan hukum acara atau tidak menerapkan hukum acara sebagaimana mestinya di dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Hal-hal tersebut dapat dilihat antara lain:

- 2.1. *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri) nyata telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, karena memutus perkara tanpa putusan sela (tentang kewenangan absolut) malahan digantungkan dalam pokok perkara, karena gugatan Penggugat mencampuradukkan atau menggabungkan 2 (dua)



kewenangan peradilan (kewenangan absolut) yaitu yurisdiksi Peradilan Umum dan yurisdiksi Peradilan Tata Usaha Negara dalam satu surat gugatan;

Masalah sengketa “pembatalan Sertifikat Tanah” Sertifikat Hak Milik Nomer 13 Tahun 1975 atas nama Tergugat I dan menyatakan Sertifikat Tanah Nomor 13 Tahun 1975 atas nama Tergugat I “tidak sah”, serta petitum untuk menghukum Turut Tergugat untuk “menerbitkan” dan “mengembalikan” SHM Nomor 13 Tahun 1975 menjadi atas nama Penggugat dan perbuatan Turut Tergugat yang “membaliknamakan” Sertifikat Hak Milik Nomor 13 Tahun 1975 menjadi atas nama Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum. Kesemuanya ini adalah ranah dan wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk menilai dan memutuskannya;

Apalagi terhadap perkara ini Turut Tergugat ada meminta eksepsi tentang kompetensi absolut. Semestinya *Judex Facti* harus memutus lebih dahulu terhadap eksepsi kompetensi absolut dari Turut Tergugat tersebut dalam putusan sela;

Lagi pula menurut hukum, penggabungan atau pencampuradukkan 2 (dua) sengketa yang berlainan kewenangan yurisdiksi untuk memeriksa dan mengadilinya dalam satu gugatan adalah gugatan yang tidak dapat diterima (*niet onvankelijkheid*) karena melanggar hukum acara atau melanggar tata tertib beracara;

2.2. Bahwa *Judex Facti* salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya;

Bahwa soal menempatkan seseorang atau pihak ketiga sebagai Tergugat adalah persoalan hukum;

Fakta membuktikan ada peranan Camat/PPAT Bilah Hulu dalam pembuatan “Akta Jual Beli” yang disengketakan pihak Penggugat atau dengan kata lain yang disengketakan Penggugat adalah “Akta Jual Beli” yang dibuat Camat/PPAT. Akan tetapi, Penggugat tidak mengikutsertakan Camat/PPAT Bilah Hulu tersebut sebagai pihak dalam perkara ini;

Menurut hukum acara, tanpa melibatkan atau menempatkan Camat/PPAT selaku pihak dalam perkara ini maka gugatan tidak dapat diterima (NO = *niet onvankelijkheid*) karena gugatan kurang pihak (*pluriumlitis consortium*);

Jadi atas alasan hukum ini telah salah menerapkan hukum *Judex Facti*



dengan membuat pertimbangannya yang mengutip putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2823 K/Pdt/1992; tanggal 18 Juli 1992 yang mengatakan: bahwa wewenang yang menentukan siapa-siapa yang akan digugat, ialah pada Penggugat maka dengan demikian eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang gugatan kurang pihak tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Bahwa pertimbangan hukum oleh Hakim *Judex Facti* ini bertentangan dengan jurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1125 K/Pdt/1984; tanggal 18 September 1984 yang mengatakan: gugatan kurang pihak menyebabkan gugatan Penggugat tidak dapat diterima; Jadi tidak menempatkan Camat/PPAT Bilah Hulu sebagai Tergugat dalam perkara ini selaku pihak menyebabkan gugatan kurang pihak. Dengan demikian, gugatan Penggugat beralasan hukum untuk tidak dapat diterima;

- 2.3. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku atau tidak menerapkan hukum acara sebagaimana mestinya dalam soal pemeriksaan saksi-saksi dalam perkara ini;

Bahwa persoalan memeriksa saksi-saksi oleh Majelis Hakim dalam persidangan sekaligus untuk perkara perdata Nomor Reg. 17 s/d Nomor Reg. 22/Pdt.G/2013/PN Rap adalah persoalan hukum, karena tidak diatur dalam Hukum Acara Perdata maupun jurisprudensi Mahkamah Agung RI, sehingga melanggar tata tertib beracara yang dapat merugikan salah satu pihak yang berperkara;

Fakta membuktikan bahwa perkara perdata Nomor Reg. 17 s/d Nomor Reg. 22/Pdt.G/2013/PN Rap pihak Penggugat-Penggugatnya berbeda dan pihak Tergugatnya pun ada yang berbeda. Demikian juga objek tanah yang diperkarakan Penggugat-Penggugat juga berbeda karena berbeda nomor sertifikat dari tiap-tiap perkara. Dalam hal ini sudah tentu berbeda pula batas-batas tanah dalam setiap sertifikat tanah yang diperkarakan;

Fakta membuktikan bahwa pemeriksaan saksi terhadap keenam perkara tersebut (perkara Nomor 17 s/d Nomor 22/Pdt.G/2013/PN.Rap) dilakukan Majelis Hakim sekaligus. Bangku Panitera Pengganti yang disamping Majelis Hakim hanya ada 2 (dua) dan kadang diisi oleh 1 (satu) orang Panitera Pengganti untuk mencatat persidangan, kadang duduk 2 (dua) orang Panitera Pengganti pada saat sidang, tetapi bisa terbit Berita Acara Keterangan Saksi dalam keenam perkara tersebut.



Tidak tahu Penitera Pengganti nomor berapa yang duduk disamping Majelis Hakim tersebut untuk mencatat keterangan saksi karena keenam perkara perdata tersebut berlainan satu sama lain Panitera Penggantinya. Berarti dengan demikian, nyata ada copy paste Berita Acara Keterangan saksi-saksi tersebut termasuk didalam perkara ini. Adanya copy paste dalam Berita Acara Keterangan Saksi tanpa dihadiri oleh Panitera Pengganti perkara yang bersangkutan. Hal ini dapat menimbulkan rekayasa keterangan saksi yang menimbulkan kerugian kepada salah satu pihak yang berperkara;

Hal semacam ini dilarang oleh Hukum Acara Perdata.

Fakta membuktikan dalam Berita Acara Keterangan Saksi maupun dalam putusan, tidak ada disebutkan saksi mau menerangkan sertifikat nomor berapa dan perkara nomor berapa. Dan para saksi tidak kenal dengan para Penggugat sehingga keterangan para saksi tidak jelas.

Lagipula dalam keenam perkara perdata tersebut (Nomor 17 s/d Nomor 22 /Pdt.G/2013/PN.Rap) Ketua Majelisnya berbeda, meskipun sebagian dari Anggota Majelis perkara Nomor 21 s/d Nomor 22/Pdt.G/2013/PN.Rap ada yang beranggotakan dalam Majelis perkara perdata Nomor 17 s/d Nomor 20/Pdt.G/ 2013/PN.Rap dan terakhir setelah menjelang putusan Ketua Pengadilan mengganti Ketua Majelis perkara Nomor 21 s/d Nomor 22/Pdt.G/ 2013/PN.Rap untuk diambil alih oleh Ketua Majelis perkara perdata Nomor 17 s/d Nomor 20/Pdt.G/ 2013/PN Rap dengan menurunkan jabatan Ketua Majelis menjadi anggota dalam perkara perdata Nomor 21 s/d Nomor 22/Pdt.G/ 2013/PN Rap;

Fakta membuktikan dalam Berita Acara Pemeriksaan Saksi maupun dalam putusan di persidangan tidak pernah Majelis Hakim menanyakan kepada para saksi mau menerangkan sertifikat nomor berapa atau perkara nomor berapa yang mau hendak diterangkan saksi (lihat Berita Acara dan Putusan);

Oleh karena Majelis Hakim tidak pernah menanyakan kepada para saksi untuk menerangkan khususnya untuk masalah tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 13 Tahun 1975, akibatnya tidak ada keterangan seorang saksi pun yang dapat didengar untuk menerangkan khusus terhadap sengketa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 13 Tahun 1975 (tanah yang diperkarakan Penggugat) (lihat Berita Acara dan keterangan para saksi-saksi dalam putusan perkara perdata Nomor 17



s/d Nomor 22/Pdt.G/ 2013/PN Rap. sama semuanya karena di copy paste). Jadi persidangan Hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri Rantauprapat yang memeriksa dan memutus perkara ini telah salah menerapkan hukum atau tidak menerapkan Hukum Acara sebagaimana mestinya. Oleh sebab itu, putusan *Judex Facti* yang dibuat berdasarkan pemeriksaan perkara yang melanggar hukum ini harus dibatalkan dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2.4. Bahwa putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri) telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku karena Hakim *Judex Factie* dalam tingkat pertama dalam mengambil putusan “telah berbohong”;

Bahwa suatu putusan Pengadilan Negeri yang didasari kebohongan atau ketidakbenaran adalah persoalan hukum;

Bahwa sidang lapangan atau pemeriksaan setempat diadakan pada hari Kamis, tanggal 19 Desember 2013 (baca hal. 44 putusan). Selanjutnya Majelis Hakim dalam putusan menyebut bahwa dimana dari hasil pemeriksaan dan pengamatan terhadap tanah objek perkara diperoleh fakta bahwa pada pokoknya tentang letak dan ukuran serta keadaan tanah objek perkara yang ditunjuk oleh pihak Penggugat telah dibenarkan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Perkataan “telah dibenarkan” oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah perkataan bohong dari Majelis Hakim, sebab pada hari itu para Tergugat I dan Tergugat II maupun Kuasa Hukumnya tidak dapat hadir dalam pemeriksaan setempat, karena pada hari tanggal tersebut diadakan upacara pemakaman Tergugat II secara upacara adat Batak.

Dan untuk ini sudah ada dilaporkan Kuasa Tergugat-Tergugat kepada Majelis Hakim perkara perdata Nomor 17 s/d Nomor 22/Pdt.G/ 2013/PN Rap. dengan suratnya tertanggal 17 Desember 2013 (terlampir) agar sidang pemeriksaan setempat tanggal 19 Desember 2013 ditunda menunggu anak-anak/ahli waris Tergugat II membuat surat kuasa baru. Akan tetapi Majelis Hakim perkara perdata Nomor 17 s/d Nomor 22/Pdt.G/2013/PN Rap. tetap melaksanakan sidang pemeriksaan setempat tanpa dihadiri pihak Tergugat-Tergugat/ahli warisnya;

Bahwa karena adanya fakta surat yang dibuat oleh Kuasa Hukum Tergugat tertanggal 17 Desember 2013 diatas untuk minta penundaan sidang karena pada hari itu dilaksanakan upacara adat pemakaman ada Tergugat II dan fakta ini membuktikan bahwa Tergugat - Tergugat tidak



hadir dilapangan sewaktu pemeriksaan lapangan dilakukan;

Namun dalam putusan perkara ini tentang sidang lapangan Majelis Hakim menyatakan letak dan ukuran serta keadaan tanah terperkara yang ditunjuk oleh pihak Penggugat telah dibenarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang berarti seolah-olah Tergugat I dan Tergugat II ada hadir pada saat itu. Padahal Tergugat I dan Tergugat II tidak ada menghadiri pelaksanaan pemeriksaan sidang lapangan/pemeriksaan setempat tersebut;

Berdasarkan hal ini, nyatalah bahwa putusan *judex factie* atas perkara ini didasarkan oleh kebohongan atau tipu muslihat yang menurut hukum putusan *Judex Facti* semacam ini harus dibatalkan;

Disamping itu oleh karena ketidakhadiran Tergugat/Pemohon Kasasi pada pemeriksaan setempat berdasarkan alasan yang patut dan benar, sudah barang tentu pemeriksaan setempat itu tidak akan memperoleh data-data yang benar dari kedua belah pihak terutama dari pihak Tergugat-Tergugat terhadap tanah yang disengketakan, sehingga pemeriksaan setempat itu tidak memberikan penjelasan yang benar tentang tanah objek yang disengketakan Penggugat;

Oleh karena ketidakhadiran Tergugat-Tergugat pada pemeriksaan setempat berdasarkan alasan yang benar, maka pemeriksaan setempat yang hanya dihadiri Penggugat telah melanggar SEMA Nomor 7 Tahun 2001 Tentang Pemeriksaan Setempat, sehingga menurut hukum sidang pemeriksaan setempat tersebut dinyatakan tidak sah akibatnya gugatan penggugat seharusnya tidak dapat diterima;

2.5. Bahwa *Judex Facti* salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, karena tidak teliti memeriksa gugatan Penggugat yang nyata kurang pihak (*pluriumlitis consortium*) yaitu tidak menarik Alm. Bapak Sulianto atau ahli warisnya kedalam perkara ini;

Kekurangan pihak yang akan digugat Penggugat dalam suatu gugatan adalah persoalan hukum yang dapat dipersoalkan sampai tingkat kasasi;

Penggugat mendalihkan dalam surat gugatan bahwa Alm. Bapak Sulianto semasa hidupnya yang menguasai objek sengketa serta memegang Sertifikat Hak Milik Nomor 13 Tahun 1975. Dan Bapak Sulianto meninggal dunia pada tahun 2004;

Selanjutnya Penggugat mendalihkan bahwa sejak Tahun 1991 Tergugat I dan Tergugat II menguasai tanah sengketa dengan menanami pohon



kelapa sawit;

Bahwa karena ada sangkut paut keterlibatan tanah sengketa dengan Bapak Sulianto dalam perkara ini, maka berdasarkan hukum Alm. Bapak Sulianto atau ahli warisnya harus ditarik atau ditempatkan sebagai pihak dalam perkara ini. Tanpa menarik dan menempatkan Alm. Bapak Sulianto atau ahli warisnya kedalam perkara ini, maka gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan atas alasan ini maka *judex factie* didalam memutus perkara ini tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya;

- 2.6. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku atau tidak menerapkan hukum kadaluarsa sebagaimana mestinya;

Persoalan tentang kadaluarsa adalah persoalan hukum yang dapat diajukan sampai tingkat kasasi;

Bahwa dari fakta pengakuan Penggugat dalam surat gugatannya bahwa Tergugat I sudah menguasai tanah yang disengketakan Penggugat selama 22 tahun (*posita point 10*);

Bahwa pengakuan Penggugat ini didukung oleh bukti T.T-2. Dimana Akta Jual Beli dibuat Tahun 1991, yang membuktikan sejak Akta Jual Beli tersebut dibuat sampai gugatan perkara ini diajukan ke Pengadilan sudah ada 22 tahun waktunya;

Dan selama kurun waktu 22 tahun tersebut sampai sekarang objek tanah perkara Sertifikat Hak Milik Nomor 13 Tahun 1975 dan Akta Jual Beli Nomor 15 Tahun 1991 tanggal 11 Maret 1991 tidak pernah digugat atau dipersoalkan/dipermasalahan Penggugat ke Pengadilan Negeri;

Bahwa karena jangka waktu selama 22 tahun tanah objek sengketa tidak pernah digugat atau dipermasalahan oleh Penggugat ke Pengadilan maka menurut hukum berlakulah Lembaga Hukum Daluarsa atau gugurnya hak menuntut atas tanah perkara sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1963 KUHPerdata;

Oleh karena penggugat adalah orang Tionghoa dan Tergugat I dan Tergugat II adalah orang Indonesia asli (pribumi), sehingga berlakulah Hukum Perdata BW bukan Hukum Adat terhadap para pihak, Dan ketentuan Pasal 1963 KUHPerdata tentang kadaluarsa berlakulah didalam mengakhiri sengketa perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pemberlakuan Pasal 1963 KUHPerdara ini dibenarkan dan didukung oleh yurisprudensi Mahkamah Agung RI dengan putusannya antara lain:

1. Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI Nomor 329 K/Sip/1957; tanggal 24 September 1958 yang menyebut: orang yang membiarkan saja tanah yang menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut;
2. Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI Nomor 783 K/Sip/1973; tanggal 29 Januari 1976 yang menyebut: pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung bahwa Penggugat/ Terbanding yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur harus dilindungi oleh hukum;
3. Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI Nomor 210 K/Sip/1955; tanggal 10 Januari 1956 yang menyebut: gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena para Penggugat dengan mendiamkan persoalan tanahnya sampai 22 tahun harus dianggap menghilangkan haknya;
4. Yurisprudensi putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 132K/Sip/1953; tanggal 27 Mei 1958 yang dibenarkan oleh Mahkamah Agung yang menyebut: Penggugat dianggap melepaskan haknya atas 2 (dua) bidang sawah oleh karena selama 20 tahun membiarkan sawah sengketa dikuasai oleh orang lain;

Bertitik tolak pada yurisprudensi-jurisprudensi putusan Mahkamah Agung di atas serta ketentuan Pasal 1963 KUHPerdara, semestinya Hakim *Judex Facti* menerapkan ketentuan-ketentuan hukum dan yurisprudensi di atas didalam mengadili dan memutus perkara ini;

Dengan melalaikan atau tidak menerapkan ketentuan hukum kadaluarsa di atas didalam memutus perkara ini nyatalah *judex factie* tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya;

Demikian juga terhadap ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dimana *Judex Facti* juga lalai tidak menerapkan ketentuan hukum Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 ini didalam memutus perkara, sehingga *Judex Facti* tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya;

3. Bahwa Pengadilan Tinggi Medan yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Rantauprapat telah salah di dalam menentukan pokok sengketa

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dalam perkara ini, sehingga salah di dalam menerapkan Hukum Pembuktian, akibatnya salah di dalam menjatuhkan putusan;

Bahwa berdasarkan fakta dan bukti yang ditemukan dalam pemeriksaan persidangan ternyata ada "Akta Jual Beli" Nomor 15 Tahun 1991; tanggal 11 Maret 1991 sebagai dasar penguasaan/hak Tergugat-Tergugat atas tanah terperkara yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Bilah Hulu;

Hal ini dapat dilihat dari bukti T.T-2 yang diajukan oleh Turut Tergugat (Kantor Pertanahan). Kenapa Akta Jual Beli tersebut berada di tangan Turut Tergugat?. Karena Turut Tergugat menyimpannya sebagai dokumen berkas setelah terbit balik nama dalam sertifikat atas nama Tergugat I yang dilakukan oleh Turut Tergugat;

Selain itu, tanah terperkara sudah di levering (diserahkan) ke tangan Tergugat I sehingga Tergugat I sudah menguasai tanah itu selama lebih 22 tahun;

Dan harga pembelian pun sudah dibayarkan sebagaimana yang tertera harganya dalam Akta Jual Beli tersebut, sehingga jual beli tanah yang disengketakan Penggugat sudah memenuhi kewajiban-kewajiban si penjual dan si pembeli sebagaimana yang ditentukan oleh Hukum Jual Beli;

Jadi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 15 Tahun 1991 di atas nyatalah "tidak terbukti" Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad) Pasal 1365 KUHPerdara terhadap tanah objek sengketa;

Jadi intinya, pokok sengketa dalam perkara ini adalah mengenai sengketa tentang Akta Jual Beli Nomor 15 Tahun 1991 atau dengan kata lain sengketa yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini adalah sengketa Akta Jual Beli;

Oleh karena Penggugat mengatakan dalam dalil gugatannya bahwa Penggugat tidak pernah melakukan jual beli, tidak pernah menandatangani jual beli dan akta jual beli dipalsukan oleh Tergugat II, serta menuntut dalam petitumnya agar dinyatakan Akta Jual Beli Nomor 15 Tahun 1991; tanggal 11 Maret 1991 batal, tidak sah, maka sesuai dengan Hukum Pembuktian. Pembuktian harus ditujukan terhadap Akta Jual Beli tersebut bukan terhadap perbuatan melawan hukum;

Oleh karena itu "telah salah" dan "kelirulah" *Judex Facti* (putusan Pengadilan Negeri Rantauprapat yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi) didalam memutus perkara ini dengan membuat pertanyaan sendiri yang harus



dijawab Majelis Hakim itu sendiri, dengan membuat pertanyaan-pertanyaan antara lain:

1. Apakah didalam proses pergantian kepemilikan dari para Penggugat kepada Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan hukum?.
2. Siapakah yang berhak atas tanah sengketa (Sertifikat Hak Milik Nomor 13 Tahun 1975)?.
3. Apakah perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menguasai objek tanah yang disengketakan adalah merupakan perbuatan melawan hukum?.

Dengan alasan-alasan hukum diatas, jelas dan nyatalah dalam hal ini *Judex Facti* telah salah dan keliru didalam menentukan pokok sengketa, sehingga seluruh pertimbangan-pertimbangan hukum yang dibuatnya sendiri untuk menjawab ketiga pertanyaan-pertanyaan di atas yang dibuatnya itu adalah batal dan tidak sah, karena salah di dalam menerapkan hukum;

Bahwa sesuai dengan Hukum Pembuktian, oleh karena adanya sangkalan dari Tergugat-Tergugat oleh hukum diwajibkan kepada Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya atau tuduhan-tuduhannya yaitu tidak pernah mengadakan jual beli, tidak pernah menandatangani jual beli, Tergugat II yang memalsukan tanda tangan Penggugat dalam Akta Jual Beli; Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 15 Tahun 1991 adalah merupakan akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat PPAT, maka sesuai dengan Hukum Pembuktian terhadap akta otentik dimana kekuatan pembuktiannya merupakan bukti yang sempurna menurut hukum dan mengikat para pihak penjual dan pembeli;

Bila Penggugat memungkirkan tanda tangannya dalam akta otentik Akta Jual Beli Nomor 15 Tahun 1991, maka oleh hukum diwajibkan Penggugat membuktikan tidak pernah menandatangani akta jual beli tersebut dengan membuktikan peristiwa lain atau dengan membuktikan Tergugat II ada memalsukan tanda tangan Penggugat dalam Akta Jual Beli Nomor 15 Tahun 1991;

Namun selama proses persidangan perkara ini di Pengadilan Negeri tidak satupun bukti tertulis maupun saksi-saksi atau minimal 2 (dua) alat bukti untuk memenuhi batas minimum pembuktian, yang dapat membuktikan bahwa Tergugat II ada memalsukan tanda tangan penggugat dalam Akta Jual Beli Nomor 15 Tahun 1991;

Bukti surat P-17 yang diajukan Penggugat yang berupa putusan perkara pidana Peradilan Negeri Rantauprapat Nomor 56/Pid.B/1998/PN Rap; tanggal 19 Agustus 1998. Justru bukti ini yang membuktikan fakta bahwa



tidak benar Tergugat II ada memalsukan tanda tangan Penggugat dalam Akta Jual Beli Nomor 15 Tahun 1991 tersebut.

Bahwa pertimbangan hukum dari Hakim Pidana tersebut menyatakan (hal 49 s/d hal 50):

- menimbang bahwa yang menjadi permasalahan sekarang adalah apakah terdakwa Kasianna br Sianipar benar membuat atau memalsukan tanda tangan Heryandi dan Rosmawaty Leli dan Rosniawaty Leli sebagaimana didakwakan oleh Jaksa Penuntut Umum kepadanya akan dipertimbangkan sebagai berikut di bawah ini;
- menimbang bahwa menurut keterangan saksi Bangun Junaidi, Hj. Nuraini Siregar dan pengakuan terdakwa Kasianna br Sianipar pada mulanya sewaktu Akta Jual Beli Nomor 14 dan Nomor 15 tahun 1991 diperbuat, Sulianto bersama seorang laki-laki dan 2 (dua) orang perempuan beserta terdakwa dan Bangun Junaidi secara bersama-sama menghadap saksi Hj. Nuraini Siregar (i.c Sekretaris Camat) di Kantor Camat Bilah Hulu, demikian juga di Kantor Kepala Desa Ujung Bandar yang pada saat itu dijabat oleh saksi Juliardi Kolombus, dan menurut pengakuan dari saksi Sulianto mereka adalah anak-anaknya (i.c Rosmawaty Leli; Rosniawaty Leli dan Heryandi) yang bertindak sebagai penjual terhadap sertifikat tersebut, saksi dan terdakwa percaya saja karena mereka tidak kenal benar dengan anak-anak dari Sulianto dan setelah mereka membubuhkan tanda tangan dalam akta tersebut, maka akta diserahkan kepada saksi Hj. Nuraini Siregar untuk urusan selanjutnya;
- menimbang bahwa dari seluruh keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam perkara ini tidak ada yang melihat bahwa terdakwa yang menandatangani atas nama Heryandi dan Rosmawaty Leli dan Rosniawaty Leli. Dan yang menandatangani adalah orang lain yang menurut pengakuan Sulianto adalah anak-anaknya (i.c Rosmawaty Leli; Rosniawaty Leli; dan Heryandi);

Jadi berdasarkan fakta pertimbangan hukum dari Hakim Pidana tersebut bukti P-17 telah dapat melumpuhkan dalil-dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat tidak pernah melakukan jual beli, Penggugat tidak pernah menandatangani jual beli dan menuduh Tergugat II yang memalsukan tanda tangan Penggugat dalam Akta Jual Beli;

Dari fakta pertimbangan hukum Hakim Pidana bukti P-17 tersebut telah terbukti menurut hukum tidak benar Tergugat II memalsukan tanda tangan Penggugat dalam Akta Jual Beli Nomor 15 Tahun 1991 dan juga terbukti



menurut hukum bahwa Penggugat Rosmawaty Leli dan Rosniwaty Leli yang bertindak sebagai penjual terhadap sertifikat tanah tersebut ada hadir di Kantor Camat Bilah Hulu dan membubuhkan tanda tangannya dalam Akta Jual Beli tersebut;

Bila Penggugat menyangkal tanda tangannya padahal menurut fakta persidangan Penggugat hadir saat itu dan membubuhkan tanda tangannya pada Akta Jual Beli berarti dalam hal ini ada persekongkolan jahat dari Penggugat yang sengaja membuat tanda tangannya agak berbeda dengan yang sebenarnya dengan maksud ada tujuan tertentu;

Meskipun hal ini diadakan pemeriksaan laboratorium forensik oleh Kepolisian sudah barang tentu tanda tangan tersebut tidak identik dengan aslinya karena sejak semula sudah ada persekongkolan jahat dengan membuat tanda tangan sendiri agak berbeda dari yang biasanya;

Dari fakta pertimbangan hukum bukti P-17 tersebut, Tergugat-Tergugat telah dapat mematahkan atau melumpuhkan seluruh dalil-dalil/tuduhan-tuduhan Penggugat, oleh karena itu beralasan menurut hukum bila gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;

Bahwa dihukumnya Tergugat II dalam perkara pidana Nomor 56/Pid.B/1996/PN.Rap tanggal 19 Agustus 1998 dengan hukuman percobaan, bukan karena memalsukan tanda tangan anaknya yang dibawah umur selaku pihak pembeli;

Bagaimana mungkin memalsukan tanda tangan anaknya di bawah umur sedangkan anaknya tersebut belum memiliki tanda tangan. Tergugat II menandatangani Akta Jual Beli untuk mewakili anak yang dibawah umur sebagaimana yang diamanatkan oleh ketentuan undang-undang terhadap orang yang belum dewasa yang dalam bertindak melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh orang tuanya;

Dan jauh hari sebelum pembuatan Akta Jual Beli, Tergugat II sudah menyampaikan kepada Hj. Nuraini Siregar (Sekretaris Camat/PPAT) yang mengetik blangko Jual Beli ,bahwa si pembeli adalah anak Tergugat II yang masih dibawah umur;

Jadi apapun alasannya atau argumentasinya penandatanganan Akta Jual Beli tersebut harus dilakukan oleh Tergugat II sebagai mewakili anaknya Nurhayati Sirait sebagai pembeli yang masih dibawah umur;

Kesalahan Hj.Nuraini Siregar (Sekretaris Camat/PPAT) didalam membuat komparisi akta atau didalam menyusun kata-kata akta terhadap pembeli yang masih dibawah umur ditimpakan hakim pidana menjadi kesalahan Tergugat II



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Padahal hal itu adalah tanggung jawabkesalahan Hj.Nuraini Siregar selaku aparat pemerintah yang diberi wewenang untuk membuat dan menyetujui Akta Jual Beli;

Bahwa dihukumnya Tergugat II dalam perkara pidana tersebut dikarenakan adanya tuduhan Hj. Nuraini Siregar yang menurutnya Tergugat II lah yang mengisi umur Nurhayati Sirait dan dalam Akta Jual Beli tersebut menjadi 25 tahun yang sebelumnya dikosongkan;

Sehingga pendapat Majelis Hakim Pidana seolah-olah Nurhayati Sirait sudah dewasa dan Tergugat II menandatangani yang bukan haknya. Padahal fakta persidangan pidana membuktikan dari keterangan para saksi-saksi sebelum terisi umur tersebut dan masih kosong dibuat Hj.Nuraini Siregar bahwa Tergugat II menandatangani Akta Jual Beli untuk mewakili anaknya dibawah umur. Karena jauh sebelumnya sudah disampaikan Tergugat II kepada Hj.Nuraini Siregar bahwa sipembeli tanah itu adalah anaknya yang masih dibawah umur;

Jadi jelaslah tidak ada pemalsuan tanda tangan pembeli dalam Akta Jual Beli tersebut karena si pembeli pun belum punya tanda tangan dan harus diwakilkan kepada ibunya didalam bertindak dalam hukum;

Bahwa mengingat hukum jual beli dimana kewajiban pembeli adalah memberikan harga jual beli dan penjual menyerahkan barang objek jual beli (levering);

Terlepas dari siapapun yang menandatangani di pihak pembeli karena kewajiban pembeli sudah dipenuhi dengan memberikan harga pembelian dan si penjual telah menyerahkan barang objek yang dijual (levering), maka jual beli tanah sengketa dalam perkara ini telah sah menurut hukum karena sudah menyanggupi dan memenuhi kewajiban-kewajiban masing-masing pihak baik dari penjual maupun dari pihak pembeli;

4. Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi Medan telah melanggar kompetensi absolut. Putusan Pengadilan Tinggi Medan yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Rantauprapat telah melampaui batas wewenangnya yaitu memeriksa dan mengadili serta mengambil putusan perkara ini diluar yurisdiksinya, melainkan hal tersebut masuk kompetensi Pengadilan lain yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara;

Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Medan yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Rantauprapat yang mengabulkan gugatan Penggugat/Termohon Kasasi dan sebahagian amarnya berbunyi sebagai berikut:



- Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat yang membaliknamakan SHM Nomor 13 Tahun 1975 dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) (point 2);
- Menyatakan SHM Nomor 13 Tahun 1975 yang telah dibaliknamakan menjadi atas nama Tergugat I tidak sah dan cacat hukum (point 3);
- Menghukum Turut Tergugat untuk membatalkan SHM Nomor 13 Tahun 1975 yang telah dibaliknamakan dari Penggugat menjadi atas nama Tergugat I (point 5);
- Menghukum Turut Tergugat untuk menerbitkan dan mengembalikan SHM Nomor 13 Tahun 1975 dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat (point 6);

Bahwa perbuatan “membaliknamakan” dalam sertifikat atau menyatakan SHM Nomor 13 Tahun 1975 atas nama Tergugat I “tidak sah” atau menghukum Turut Tergugat untuk “membatalkan” SHM Nomor 13 Tahun 1975 atas nama Tergugat I serta menghukum Turut Tergugat untuk “menerbitkan” dan “mengembalikan” SHM Nomor 13 Tahun 1975 menjadi atas nama Penggugat. Kesemuanya ini sudah menyangkut atau menyentuh aspek wewenang, prosedur dan substansial sertifikat tanah sebagai keputusan Tata Usaha Negara yang tunduk pada wewenang yurisdiksi Peradilan Tata Usaha Negara;

Jadi Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan SHM Nomor 13 Tahun 1975 atas nama Tergugat I, serta tidak berwenang menilai dan memutuskan tentang perbuatan pembaliknamaan sertifikat atas tanah;

Hal ini dibenarkan oleh jurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor 620 K/Pdt/1999; tanggal 29 Desember 1999 yang mengatakan bila yang digugat adalah badan atau pejabat Tata Usaha Negara dan objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara itu adalah Peradilan Tata Usaha Negara bukan wewenang Pengadilan Negeri;

Juga Hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri keliru dan salah menerapkan hukum dalam putusannya yang menyebut bahwa perbuatan membalikkan nama SHM Nomor 13 Tahun 1975 adalah perbuatan melawan hukum;

Bahwa perbuatan pembalik nama sertifikat bukanlah pelanggaran hukum, melainkan adalah perbuatan guna untuk menjalankan perintah undang-undang Pasal 22 ayat (3) PP Nomor 10 Tahun 1961 dan Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;



Pasal 22 ayat (3) PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, menyebut:

“bahwa Akta Jual Beli beserta sertifikat dan warkah lainnya yang diperlukan untuk membuat akta itu, oleh Pejabat segera menyampaikan kepada Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan untuk didaftarkan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan dicatat pada sertifikat”;

Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebut:

“selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditanda tangannya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan Akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan”;

Artinya:

Menurut ketentuan kedua peraturan ini, Pejabat PPAT lah yang mendaftarkan akta yang dibuatnya itu ke Kantor Pertanahan/Agraria untuk balik nama. Jadi, bukan pihak Penjual atau pihak Pembeli tanah;

Berdasarkan ketentuan peraturan di atas, nyatalah bahwa pembalikhamaan SHM Nomor 13 Tahun 1975 yang disengketakan Penggugat, bukanlah pelanggaran hukum atau perbuatan melawan hukum, melainkan adalah guna untuk menjalankan perintah undang-undang yang diamanatkan oleh ketentuan Pasal 22 ayat (3) PP Nomor 10 Tahun 1961 dan Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut di atas yang dilakukan oleh PPAT bukan dilakukan oleh pihak Penjual ataupun pihak Pembeli;

Atas alasan ini telah salah dan kelirulah putusan *Judex Facti* yang mengatakan perbuatan pembalikhamaan atas tanah terperkara adalah perbuatan melawan hukum;

5. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum, karena putusan tuntutan ganti rugi yang dikabulkan oleh Hakim Pengadilan Negeri tanpa didasari oleh bukti-bukti;

Dalam hal ini tidak satu pun alat bukti yang dapat diajukan oleh Penggugat yang membuktikan harga sawit sejak tahun 1991 s/d tahun 2013, harganya Rp1.500,00/kg;

Juga tidak satu pun alat bukti yang dapat diajukan oleh Penggugat yang membuktikan bahwa setiap hektar kelapa sawit menghasilkan buah 3 (tiga) ton per bulan;

Berdasarkan pada kepatutan dan umum diketahui masyarakat bahwa dalam penanaman kelapa sawit harus mengeluarkan biaya-biaya antara lain: biaya



pemeliharaan atau perawatan; biaya pembibitan; biaya tenaga kerja; biaya pembelian pupuk dan obat-obatan dan biaya ongkos panen;

Oleh karena biaya-biaya pengeluaran tersebut belum dihitung dan belum dimasukkan Penggugat dalam tuntutan ganti ruginya menyebabkan tuntutan Penggugat tersebut tidak jelas, tidak terperinci dan tidak konkrit, sehingga putusan *Judex Facti* yang mengabulkan tuntutan ganti rugi Penggugat melanggar hukum dan tidak patut dan tidak adil bila dikabulkan. Oleh sebab itu Hakim *Judex Facti* telah salah dan keliru didalam mengabulkan tuntutan ganti rugi pihak Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan telah salah menerapkan hukum;

Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan berikut:

- Bahwa Pokok Gugatan Penggugat adalah tidak sah dan menuntut pembatalan Akta Jual Beli Nomor 15 Tanggal 11 Maret 1991, atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 13 tertulis atas nama Rosmiwati Leli dan Rosniwati Leli Yang dibuat Camat/PPAT Bilah Hulu yang mengakibatkan berubahnya pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 13 Tahun 1975, Dari semula atas nama Rosmiwati Leli dan Rosniwati Leli (Penggugat) Kepada Nurhayati Sirait (Tergugat I);
- Bahwa, Pada Tahun 1981, Sulianto (ayah Para Penggugat) meminjam uang kepada Tergugat II (Kasianna Br. Sianipar) sebesar Rp16.500.000,00 (2 kg, 103 grm emas murni. Disusul pinjaman Rp2.600.000,00 disusul lagi pinjaman Rp1.000.000,00 Khusus pinjaman ini dibayar dengan Bilyet Giro ternyata dananya kosong. Sehingga jumlah pinjaman seluruhnya Rp22.100.000,00 Kemudian Sulianto Tergugat pergi ke Aceh baru kembali ke Rantauprat tahun 1983;
- Bahwa, pada tanggal 30 Mei Tahun 1983, Sulianto (ayah Para Penggugat) dengan Kasianna Br Sianipar Tergugat II (Ibu kandung Tergugat I) membuat perjanjian, bahwa Sulianto (ayah Para Penggugat) Tergugat akan membayar hutangnya dengan menyerahkan jaminan Sertifikat Nomor 11, 12, 13, 14, dan 15. Tertulis atas nama anak tergugat yang belum dewasa saat itu, Luas tanah seluruhnya 20,7 ha. nilai sekitar Rp4.500.000,00;
- Bahwa pada Tahun 1991, Sulianto (ayah Para Penggugat) dengan Kasianna Br Sianipar Tergugat II (Ibu kandung Tergugat I) telah sepakat Tanah Objek sengketa SHM Nomor 11, 12, 13, 14, dan 15. dialihkan



menjadi milik Kasianna Br Sianipar Tergugat II (Ibu kandung Tergugat I) sebagai pembayaran hutangnya. Untuk itu Sulianto (ayah Para Penggugat) dengan Kasianna Br Sianipar, Ibu Kandung Tergugat I, Bersama-sama pergi ke Kantor Kelurahan dan Kecamatan untuk membuat Akta Jual Beli dan mengambil formulir untuk identitas pihak penjual diisi oleh Sulianto karena sertifikat atas nama anak-anak Sulianto yang belum dewasa dalam perkara *a quo* SHM Nomor 13 atas Nama Rosmiwati Leli dan Rosniwati Leli sebagai pihak penjual, sedangkan Identitas pihak pembeli diisi oleh Kasiana Br Sianipar karena dibuatnya diatas nama Anaknya sendiri Nurhayati Sirait I Tergugat I yang pada waktu itu belum dewasa;

- Bahwa Sulianto (Ayah kandung Para Penggugat) telah datang ke kantor Kelurahan membawa dua orang anak wanita dan satu orang anak laki-laki dan menyatakan sebagai anaknya yang nama-namanya tercantum dalam sertifikat tanah tersebut kemudian menyerahkan blangko jual beli sebagai pihak penjual sudah di isi dan ditanda tangani diatas nama yang sesuai dengan nama dalam sertifikat demikian juga Kasiana Br Sianipar Tergugat II membubuhkan tanda tangannya diatas nama Nurhayati Sirait/Tergugat I, yang waktu itu belum dewasa sebaagai pihak pembeli, selanjutnya ditanda tangani oleh Kelurahan dan Camat/PPAT dan Sertifikat Hak Milik Nomor 13 atas nama Suhardi sudah dibalik nama keatas nama Nurhayati Sirait/Tergugat I;
- Bahwa, 7 tahun kemudian, Sulianto (Ayah Para Penggugat) melaporkan Tergugat II karena mencantumkan umur Tergugat I sudah dewasa tapi menanda tangani sendiri diatas nama Nurhayati Sirait sebagai pihak pembeli. Sedangkan tanda tangan diatas nama Penjual Rosmiwati Leli dan Rosniwati Leli tidak terbukti dilakukan oleh Terdakwa karena diserahkan sendiri oleh ayah kandungnya Para Penggugat, kemudian atas perbuatan tersebut Kasiana Br Sianipar/Tergugat II dijatuhi pidana karena memalsu surat. dalam perkara Nomor 56/Pid.B/1998/PN.Rap, Bersamaan dengan itu gugatan Kasiana Br Sianipar terhadap Sulianto perkara Nomor 11/PDT.G/200/PN Rap, Amar putusan gugatan tidak dapat diterima;
- Bahwa, Sertifikat SHM Nomor 13, yang diperkarakan dalam perkara *a quo*, telah dialihkan dengan Akta Jual Beli Nomor 15 tanggal 11 Maret 1991, kepada Nurhayati Sirait Anak-anak Kasiana Br Sianipar yang juga belum dewasa, kecuali SHM nomor 11 karena telah berdiri rumah Sulianto maka diganti dengan Sertifikat Nomor 24, sesuai Perjanjian Akta Nomor 7 tanggal 13 Desember 1996;
- Bahwa, kesalahan prosedur dan kalimat dalam akta jual beli tersebut tidak



terlepas kesalahan Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat/PPAT, karena Kasiana Br Sianipar adah Petani yang awam hukum seharusnya Camat /PPAT, Mencantumkan Nama Kasiana Br Sianipar bertindak untuk dan atas nama anaknya Nurhayati Sirait yang belum dewasa sebagai pihak pembeli, demikian juga Sulianto yang bertindak selaku orang tua untuk dan atas nama Suhardi anaknya yang belum dewasa selaku penjual, karena menurut keterangan Sulianto membeli tanah dengan mengatas namakan anaknya yang belum dewasa, maka permasalahan tanda tangan pihak penjual harus dibebankan kepada Sulianto;

- Bahwa, uang harga tanah sesuai perjanjian tanggal 30 Mei 1983, sebesar Rp22.100.000,00 hingga sekarang tetap dinikmati Sulianto selaku penjual karena hingga sekarang belum pernah dikembalikan oleh Sulianto kepada Kasiana Br Sianipar, berarti jual beli sudah tunai;
- Bahwa, Sulianto (ayah Penggugat) dengan Kasiana Br Sianipar/Tergugat II (Ibu kandung Tergugat I) telah sepakat objek sengketa tertulis atas nama anak Sulianto yang belum dewasa dialihkan kepada Kasiana Br Sianipar dengan mengatas namakan anaknya yang juga belum dewasa dan sama sama menghadap di kelurahan dan Kecamatan Selaku PPAT;
- Bahwa, kesalahan atau kekhilafan tersebut sudah berlangsung lebih dari 5 tahun, (vide pasal 1454 KUHPerdara/hanya dua tahun kemudian telah dewasa) dan uang harga tanah sebesar Rp22.100.000,00 sudah diterima dan dinikmati Sulianto/ayah kandung Para Penggugat selaku pihak penjual, tanah sudah dikuasai oleh Kasiana Br Sianipar selaku pihak pembeli sejak jual beli pada tanggal 11 Maret 1991 hingga sekarang, pembeli menandatangani diatas nama anaknya yang belum dewasa selaku pembeli benar tidak mencantumkan kalimat-kalimat/bertindak untuk dan atas nama anaknya yang belum dewasa adalah salah secara hukum pidana tapi kesalahan tersebut tidak mengakibatkan tanah objek sengketa menjadi milik pihak penjual, lagi pula pihak penjual tidak dirugikan, dengan dasar asas jual beli terang dan tunai tersebut diatas telah dipenuhi maka Kasiana Br Sianipar/Tergugat II dan Nurhayati Sirait/Tergugat I, haruslah dilindungi sebagai Pembeli beriktikad baik. Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 15 tanggal 11 Maret Tahun 1991 atas objek jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 13/1975 atas Nama Suhardi dalam perkara *a quo*, Telah Sah menjadi milik Pembeli yaitu Nurhayati Sirait sehingga Sulianto atau Rosmiwati Leli Dan Rosniwati Leli dalam perkara *a quo*, haruslah dinyatakan tidak berhak. Apabila merasa dirugikan dapat menuntut kepada ayah kandungnya Sulianto (Yurisprudensi dan Kesepakatan Rapat Kamar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdata Mahkamah Agung RI). Berdasarkan pertimbangan tersebut maka gugatan Para Penggugat Rosmiwati Leli dan Rosniwati Leli haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi KASIANNA BR SIANIPAR tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 54/PDT/2015/PT MDN, tanggal 8 April 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 18/Pdt.G/2013/PN Rap, tanggal 7 Mei 2014, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **KASIANNA BR SIANIPAR** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 54/PDT/2015/PT MDN, tanggal 8 April 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 18/Pdt.G/2013/PN Rap, tanggal 7 Mei 2014;

## MENGADILI SENDIRI:

### Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

### Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 1 Juni 2016 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim anggota,

Ketua Majelis,

ttd./ ttd./

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

ttd./

H. Hamdi, S.H., M.Hum.,

Panitera Pengganti,

ttd./

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.

NIP : 19610313 1988031 003.

Halaman 44 dari 44 hal. Put. Nomor 425 K/Pdt/2016

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)